REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SINNAI

SENT. N° 18/2013

R.A.C. N° 45/2012

CRON. N. 97/13

OGG.:Opp a Sanz. Amm.va

Il Giudice di Pace di Sinnai, dott.ssa Lorena Traverso, ha pronunciato mediante lettura del dispositivo, nella pubblica udienza del 22.02.2013, la seguente

SENTENZA

nel procedimento ex art. 6 D. Lgs. 150/11 (già ex art. 22 L. 24 novembre 1981, n.689, iscritto al **n. 45 R.A.C. 2012** promosso da:

CONDOMINIO DI "TORRE DELLE STELLE", in persona dell'Amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, geom. Diego Arca, con sede in Maracalagonis (CA), Loc. "Torre delle Stelle", e

LOI SALVATORE, residente in Sinnai, via Sant'Isidoro, 92,

elettivamente domiciliati in Cagliari, via Tuveri, 84, presso lo studio del Prof. Avv. Andrea Pubusa e dell'avv. Paolo Pubusa, che li rappresentano e difendono giusta procura speciale a margine dell'atto introduttivo del giudizio,

OPPONENTI

CONTRO

COMUNE DI MARACALAGONIS, in persona del Sindaco *pro tempore* Dott.ssa Antonella Corona, con sede in Maracalagonis (CA), via Nazionale 49, elettivamente domiciliato in Cagliari, via Paoli, 10, presso lo studio dell'avv. Federica Virzì, che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine della memoria di costituzione in data 29.10.2012, e

PREFETTO DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI, con sede in Cagliari, Piazza Palazzo, 2, rappresentato e difeso in giudizio, ex art. 6, comma 9, D. Lgs. 150/11, dall'Istruttore Direttivo di Polizia Locale di Maracalagonis Cesare Pisu, in virtù di delega del Sindaco *pro tempore* del Comune di Maracalagonis allegata agli atti,

OPPOSTI

OGGETTO: opposizione ex art. 205 C.d.S.

CONCLUSIONI

Nell'interesse degli opponenti :

"- annullare e/o dichiarare la nullità dei provvedimenti impugnati e meglio indicati in epigrafe;

- con riserva di azione di risarcimento dei danni subiti;

- con vittoria di spese, competenze ed onorari".

Nell'interesse dell'opposto Comune di Maracalagonis:

"L'Ill.mo Giudice adito Voglia, contrariis reiectis,....

1) rigettare tutte le avverse istanze siccome infondate;

2) dichiarare la legittimità del verbale impugnato e del provvedimento prefettizio e confermarli integralmente;

3) conseguentemente condannare i ricorrenti al pagamento delle somme ingiunte col provvedimento prefettizio impugnato e confermare integralmente il medesimo;

4) vittoria di spese ed onorari del giudizio".

Nell'interesse dell'opposto Prefetto di Cagliari:

" il Giudice di Pace Ill.mo, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, voglia:

- qualora risulti esclusa la sussistenza di una causa di esclusione della responsabilità in base all'art. 4 della L. 689/81, rigettare, perché infondato, il ricorso proposto dal Condominio Torre delle Stelle, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, Geom. Diego Arca e Loi Salvatore residente in Sinnai in via Sant'Isidoro, 92, elettivamente domiciliati in Cagliari nella via Tuveri, 84, presso lo studio del prof. Avv. Andrea Pubusa e dell'avv. Paolo Pubusa, che li rappresentano e difendono per procura speciale, avverso l'ordinanza-ingiunzione Prot. N. PR-CAUTG00343992012-06-04 - C.d.S.-Area III-Bis del 04.06.2012 emessa dal Prefetto di Cagliari in conseguenza del verbale di accertamento di violazione

alle norme di circolazione stradale N° 271/2011/V Prot. 426/2011 del 21.09.2011, elevato dalla Polizia Locale di Maracalagonis (CA);

- per l'effetto, condannare l'opponente al pagamento delle somme ingiunte con il provvedimento prefettizio impugnato;

- restituire all'amministrazione opposta la documentazione prodotta a istruzione".

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso depositato in Cancelleria in data 30.10.2012, il Condominio di Torre delle Stelle, in persona dell'Amministratore *pro tempore* geom. Diego Arca e Loi Salvatore, come sopra rappresentati e difesi, proponevano opposizione, chiedendone l'annullamento, avverso:

- il provvedimento Protocollo n. PR CAUTG00343992012-06-04 C.d.S.- Area III/Bis del 04.06.2012 notificato in data 18.06.2012), con il quale il Prefetto della Provincia di Cagliari "visto il verbale n. 271/2011/V Prot. N. 426/2011 del 21.09.2011, redatto dalla Polizia Municipale di Maracalagonis nel quale si riferiva che il giorno 21.09.2011 alle ore 11,56 in Maracalagonis - via Dei Pesci in Località Torre delle Stelle, il trasgressore Sig. Salvatore Loi, nato a Sinnai il 25.11.2951, ivi residente in via Sant'Isidoro n. 92, e il Condominio di Torre delle Stelle, con sede a Maracalagonis in località Torre delle Stelle via Capricorno n. 8, in qualità di obbligato in solido a norma dell'art. 196 del D. Lgs. 30.04.1996 n. 285, ..., hanno violato le disposizioni di cui all'art. 21, comma 1 e 4 perché eseguivano opere sulla strada senza la preventiva autorizzazione della competente autorità", ha ordinato ai medesimi di pagare in solido, quale sanzione perl'infrazione di ui sopra, la somma di Euro 1.596,00, ed il ripristino dei luoghi entro 30 gg. dalla data di notifica dell'ordinanza;

- nonchè di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali, in particolare, del verbale di violazione n. 271/2011/V prot. 426/2011 del 21.09.2011 elevato dal Corpo di Polizia Municipale di Maracalagonis.

I ricorrenti deducevano l'insussistenza della violazione contestata sostenendo che la "Convenzione lottizzazione Torre delle Stelle", stipulata in data 02.03.1970 tra il Comune di Maracalagonis e detta lottizzazione prevede che la manutenzione delle strade spetta al Condomino medesimo, e che tale convenzione è tutt'ora vigente in quanto non sostituita da altro atto sulla manutenzione. Aggiungevano che lo stesso Comune di Maracalagonis, con provvedimento prot. n. 262 del 27.01.1997, aveva autorizzato il Condominio, in persona dell'allora amministratore, "all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria delle strade, acquedotto, e aree di servizio del Condominio, nonché ad effettuare la depolverizzazione estiva delle strade con spargimento di sali di calcio ed acqua per abbattere la polvere", precisando che "l'autorizzazione è valida fino a che il Comune non affiderà detti lavori ad altri soggetti". Rilevavano, quindi, come tale provvedimento, "alla data odierna", non fosse stato annullato, né revocato, e che neppure l'Amministrazione aveva provveduto ad inviare personale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione delle strade.

Assumevano, perciò, che alcuna violazione vi era stata dell'art. 21 C.d.S, in quanto il Condominio non doveva chiedere alcuna "preventiva autorizzazione o concessione della competente autorità di cui all'art. 26" per l'esecuzione dell'opera contestata. A tal riguardo deducevano che parte delle strade interne del Condominio erano di proprietà di quest'ultimo in quanto realizzate dopo il 1970 e non contenute nella suddetta Convenzione stipulata quell'anno dalle parti, giacché con tale atto erano state trasferite al Comune unicamente le strade che, al momento della stipulazione, erano rimaste di proprietà della società lottizzante, allegando, altresì, di avere sin dall'inizio esercitato il possesso sulle strade interne e di avere provveduto alla relativa manutenzione, obbligo che, a proprio dire, non sarebbe venuto meno con il contratto aggiuntivo concluso il 10.01.1977 tra le stesse parti della citata Convenzione, poiché le aree destinate a viabilità, parcheggio e verde pubblico cedute al

Comune di Maracalagonis non erano più nella piena titolarità della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." per essere stati detti beni, a quella data, ormai acquisiti da coloro che avevano acquistato un lotto edificabile nel comprensorio e con esso la proprietà, pro quota millesimale di quelle aree.

A seguito di rituale notificazione del ricorso proposto e del pedissequo decreto di comparizione parti, si costituivano in giudizio il Comune di Maracalagonis e il Prefetto della Provincia di Cagliari, mediante deposito, rispettivamente, di memoria difensiva e di comparsa di costituzione, corredate dalla documentazione di cui all'art. 6, comma 8, D. Lgs. 150/11 (già art. 23, comma 2, L. 689/81), nelle quali contestavano le argomentazioni addotte dagli opponenti, formulando le conclusioni di cui in epigrafe.

In particolare, i resistenti ribadivano la legittimità dell'operato della polizia municipale, deducendo ed eccependo, tra l'altro, :

come fosse irrilevante la titolarità del diritto di proprietà della rete viaria in capo al Condominio o al Comune di Maracalagonis, essendo ormai pacifico e consolidato in giurisprudenza il principio per cui è soltanto l'uso pubblico a giustificare, per ragioni di ordine pubblico e di sicurezza collettiva, la soggezione di un'area alla normativa del Codice della Strada, a prescindere dalla titolarità pubblica o privata della medesima;

come le strade del Condominio opponente fossero pubbliche, o comunque da considerarsi ad uso pubblico, tanto che erano state fornite di segnaletica stradale apposta in virtù di ordinanze sindacali dei Comuni di Maracalagonis e Sinnai, emesse per la parte di rispettiva competenza, le quali non erano mai state contestate dal Condominio di Torre delle Stelle, che perciò aveva riconosciuto come pubbliche, e non di sua proprietà, le predette strade;

- come il provvedimento comunale n° 6/97 prot. 262 (che secondo i ricorrenti giustificherebbe l'intervento sulle strade senza preventiva autorizzazione), fosse ormai invalido per scadenza del termine, avendo durata annuale, stante il disposto dell'art. 15 del regolamento edilizio comunale, e come lo stesso sia

stato sostituito da successive ordinanze di autorizzazione, aventi anch'esse durata annuale, osservando che il Condominio, consapevole di questo, nel corso del tempo aveva richiesto di volta in volta le autorizzazioni necessarie per gli interventi di riparazione della rete idrica, ripristino cunette e piani stradali;

- che con la deliberazione della Giunta n. 147 del 06.12.2010 (prodotta in copia), il Comune di Maracalagonis, in ottemperanza all'ordinanza del TAR Sardegna n° 402/2009, aveva disposto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale della rete stradale della lottizzazione Torre delle Stelle e Cocco Giovanni e più;
- che, inoltre, in diverse circostanze gli operatori della polizia locale di Maracalagonis avevano espletato nella località di cui trattasi tutti i servizi di polizia stradale attribuiti dall'art. 11 C.d.S., in virtù della competenza disposta per gli operatori di polizia municipale dall'art. 12 dello stesso Codice.

La causa, istruita con produzioni documentali (tra cui alcune fotografie raffiguranti la segnaletica verticale apposta dal Comune di Maracalagonis all'interno del Condominio), all'udienza del 22.02.2013 veniva tenuta a decisione sulle conclusioni sopra trascritte.

L'opposizione proposta non può essere accolta.

I ricorrenti hanno dedotto di non aver violato la norma contestata sull'assunto che nessuna autorizzazione andava richiesta al Comune di Maracalagonis per l'esecuzione dei lavori di manutenzione stradale, per il fatto che parte delle strade interne al Condominio di Torre delle Stelle sono di proprietà del Condominio medesimo.

Orbene, si ritiene che non siano emerse in giudizio prove atte a dimostrare l'assenza di responsabilità dei ricorrenti in ordine ai fatti contestati. Ciò può affermarsi sulla scorta delle risultanze istruttorie, la cui complessiva valutazione non consente di ritenere attendibile la tesi difensiva propugnata dai

ricorrenti, e deve indurre questo giudicante a ritenere giustificato e corretto l'operato dei verbalizzanti.

In particolare, a nulla rileva la circostanza secondo cui i lavori sarebbero stati eseguiti su strade interne al Condominio, di proprietà dello stesso.

Prescindendo dal fatto che alcuna prova è stata fornita dall'opponente in merito alla proprietà della strada (via Dei Pesci) in cui veniva eseguita l'opera per cui fu elevato il verbale di contestazione oggetto dell'ordinanza prefettizia impugnata, si osserva che, ai fini dell'applicazione della normativa sulla disciplina della circolazione stradale è indifferente la natura pubblica o privata dell'area aperta alla circolazione, essendo rilevante soltanto l'uso pubblico della stessa, per tale intendendosi l'apertura dell'area e della strada ad un numero indeterminato di persone e cioè la possibilità giuridicamente lecita di accesso da parte del pubblico.

Nel caso di specie, il luogo interessato dall'opera eseguita dal Condominio Torre delle Stelle era una strada interna al Condominio stesso.

Tuttavia, dalla documentazione prodotta agli atti si evince che detta strada non erano certamente un'area di esclusivo accesso e transito dei soli condomini, bensì destinata anche alla circolazione di soggetti diversi e quindi aperta al libero accesso, nonché fornita di segnaletica verticale apposta in virtù di ordinanze sindacali dei Comuni di Maracalagonis e di Sinnai, emesse per la parte di rispettiva competenza.

Né ad un diverso convincimento conduce questo giudice il fatto che il Condominio avesse sempre curato la manutenzione delle strade interne. Infatti, il dovere di occuparsi della manutenzione (di cui alla Convenzione di lottizzazione del 02.03.1970), non implica un trasferimento della proprietà in capo a chi è tenuto al mantenimento del bene.

E comunque, si ribadisce, ciò che conta non è la titolarità privata o pubblica di una strada, bensì l'uso che di quella strada si faccia, onde garantire la sicurezza pubblica.

Né alcun elemento a sostegno della tesi sostenuta dagli opponenti è lecito trarre dal contenuto dell'ordinanza del Sindaco di Maracalagonis n. 6 del 27.01.1997 (Prot. n. 262) dai medesimi citata, non avendo tale provvedimento una portata di carattere generale, essendo piuttosto l'autorizzazione con la stessa concessa riferita all'esecuzione di ben determinati lavori (cfr. all. 3 atto introduttivo del giudizio). Peraltro va detto che la validità della stessa, pur in assenza di una espressa indicazione in tal senso, doveva comunque intendersi limitata alla durata di un anno, così come previsto dall'art. 15 del regolamento edilizio comunale (cfr. all. 13 memoria difensiva Comune resistente), espressamente richiamato nel provvedimento autorizzativo *de quo*.

Ma soprattutto, ciò che pare assumere rilevanza ai fini del giudizio è la prodotta copia della deliberazione della Giunta Comunale n. 147 del 06.12.2010, con la quale quest'ultima, in ottemperanza all'ordinanza del T.A.R. Sardegna n. 402/2009 (anch'essa agli atti del procedimento), decideva "di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale la rete stradale e tutti gli accessori e le pertinenze realizzata nel contesto delle lottizzazioni Torre delle Stelle ...... ai sensi delle: Convenzioni lottizzazione Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a. (Rep. N. 3 del 1970 registrata a Cagliari ....) e nel successivo atto aggiuntivo (rep. N.1 del 10.01.1977, registrato a Cagliari ...) . ...."; nonché "di farsi carico ed assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione, così come stabilito dall'Ordinanza del T.A.R. Sardegna n. 402/2009, allegato E.". Si dichiarava, infine, che detta deliberazione era "immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Non risulta che detto provvedimento sia stato impugnato dal Condomino opponente nanti la competente Sede giudiziaria, né successivamente revocato.

In virtù di quanto sopra, pertanto, appare irrilevante la circostanza ulteriormente dedotta dai ricorrenti, secondo cui il regolamento condominiale

approvato in data 07.07.1973 include tra le proprietà comuni e indivisibili di tutti i condomini "la rete stradale interna e le aree di parcheggio attuali e future....".

Invero, non è certo un regolamento condominiale a poter decidere sulla proprietà privata o pubblica di una strada, ma, come sopra già osservato (volendo prescindere dalla suddetta deliberazione), ciò che conta per l'applicazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale è l'uso pubblico che diventa preminente rispetto alla natura privata o meno dell'area.

Per la stessa ragione a nulla vale sostenere che con il contratto Rep. n.3 del 02.03.1970 "Convenzione lottizzazione Torre delle Stelle", stipulata tra il Comune di Maracalagonis e la detta lottizzazione, sono state trasferite al Comune unicamente le strade che al momento della stipulazione erano rimaste di proprietà della società lottizzante, così come alcuna rilevanza può essere attribuita al richiamo operato dagli opponenti al contenuto delle sentenze dagli stessi versate in atti, in quanto vertenti, l'una, quella resa dal Giudice di Pace di Sinnai (procedim. n.17/02), in materia di responsabilità del soggetto tenuto alla vigilanza sulla manutenzione delle strade; e l'altra, quella resa dalla 2° Sezione Civile della Corte D'Appello di Cagliari (sent. n. 132/2011), all'obbligo di un condomino a concorrere, secondo la propria quota millesimale, alle spese di manutenzione della rete stradale, delle aree verdi e "di ogni opera o proprietà di uso comune tra i proprietari dei lotti", in conseguenza di quanto previsto dal Regolamento di Comunione al medesimo applicabile.

Da quanto sopra esposto, il ricorso presentato dal Condominio di Torre delle Stelle e da Loi Salvatore deve essere rigettato.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

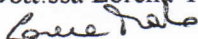
P.Q.M.

Il Giudice di Pace

definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

NON ACCOGLIE

il ricorso proposto dal Condominio di Torre delle Stelle, in persona dell'amministratore e rappresentante *pro tempore*, geom. Diego Arca, e per l'effetto,

CONFERMA

i provvedimenti impugnati (ordinanza ingiunzione Protocollo N. PR-CAUTG00343992012-06-04 C.D.S. AREA III BIS emessa dal Prefetto della Provincia di Cagliari in data 04.06.2012 e del verbale di contestazione n. 271/204/V Protocollo n. 426/2011 elevato dalla Polizia Municipale di Maracalagonis in data 21.09.2011.

Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese processuali in favore del Comune di Maracalagonis, che liquida in complessivi Euro 250,00, a titolo di compenso unico professionale, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Sinnai in data 22.02.2013

Il Giudice di Pace

(Dott.ssa Lorena Traverso)

Il Cancelliere

Depositato in Cancelleria in data 29/04/2013

Il Cancelliere